

Grundstücksveräußerung: Ist die Zustimmung des Ehegatten erforderlich, wenn ein dingliches Wohnungsrecht verbleibt?

Bei der Frage, ob ein Ehepartner bei der Veräußerung eines Grundstücks über sein „Vermögen im Ganzen“ verfügt (§ 1365 BGB), ist der Wert eines dinglichen Wohnrechts zu berücksichtigen, das dem Verfügenden verbleibt. Dies kann dazu führen, dass eine Zustimmung des anderen Ehegatten nicht erforderlich ist.

BGH, U. v. 16.1.2013 – XII ZR 141/10 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: F ist in dritter Ehe mit M verheiratet und Alleineigentümerin eines Hausgrundstücks sowie weiterer Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen). Sie überträgt die Grundstücke auf ihre Kinder (aus erster Ehe), wobei F zugleich ein lebenslanges dingliches Wohnungsrecht an einer Wohnung im Untergeschoss des Hausgrundstücks eingeräumt wird. M meint, die Übertragung sei mangels seiner Zustimmung nach § 1365 BGB unwirksam und fordert Berichtigung des Grundbuchs. Ein Sachverständiger beziffert den Wert der übertragenen Grundstücke mit rund 244.000 € und denjenigen des Wohnungsrechts mit rund 44.000 €. Amts- und Oberlandesgericht weisen die Klage ab, da der F – unabhängig vom (streitigen) sonstigen Vermögen – schon wegen des Wohnungsrechts ein Restvermögen von mehr als 15 % verblieben sei. M legt die zugelassene Revision ein.

§ 1365 BGB Verfügung über Vermögen im Ganzen

(1) Ein Ehegatte kann sich nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen. [...]

§ 1093 BGB Wohnungsrecht

(2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie [...] in die Wohnung aufzunehmen.

Hintergrund: Leben Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, so ist für die Wirksamkeit einer Verfügung über das „Vermögen im Ganzen“ zwingend die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich (absolutes Verfügungsverbot). Nach der herrschenden Einzeltheorie ist eine solche Verfügung auch dann anzunehmen, wenn ein Vermögensgegenstand übertragen wird, der (was dem Vertragspartner bekannt oder zumindest erkennbar ist) im Wesentlichen das ganze Vermögen eines Ehegatten ausmacht. Dies ist anzunehmen, wenn der Ehegatte (bei kleineren Vermögen) mehr als 85 % überträgt. Umstritten ist, ob ein dingliches Wohnungs-

recht, welches dem übertragenden Ehegatten bei einer Grundstücksübertragung eingeräumt wird, als verbleibendes Vermögen zu berücksichtigen ist.

- **Dafür:** OLG Koblenz, 23.8.2007 – 5 U 284/07 – BeckRS 2007, 14931; Staudinger (Thiele), BGB [2007] § 1365 Rdn. 28; Palandt (Brudermüller), BGB, 72. Aufl. 2013, § 1365 Rdn. 4.
- **Dagegen:** OLG Celle, 29.1.1987 – 12 UF 122/86 – BeckRS 1987, 31167149; OLG München, 16.4.2012 – 34 Wx 485/11 – juris; MüKo-BGB (Koch), 6. Aufl. 2013, § 1365 Rdn. 16.

Die Entscheidung: Der BGH weist die Revision zurück. Das der F verbleibende Wohnungsrecht stelle „aufgrund der ... gewährleisteten Nutzung ein ... bewertungsfähiges Vermögen“ dar. Da dieses vorliegend mehr als 15 % des Vermögens ausmache, sei eine Zustimmung des Klägers nach § 1365 BGB nicht erforderlich. Daran ändere auch das Hauptargument der Gegenauffassung nichts, dass der andere Ehegatte auf ein persönliches Wohnungsrecht – anders als auf eine Immobilie – nicht im Wege der Zwangsvollstreckung zur Befriedigung eines (möglichen) Anspruchs auf Zugewinnausgleich zugreifen kann. Zweck des Zustimmungserfordernisses es sei zwar auch, aber nicht nur, einen etwaigen Zugewinnausgleichsanspruch zu sichern. § 1365 BGB solle „vielmehr auch das Interesse eines Ehegatten am Erhalt des Familienvermögens schützen“. Diese Zielsetzung sei erreicht, wenn dem verfügenden Ehegatten bei einer Eigentumsübertragung „ein persönlich gebundenes Nutzungsrecht“ verbleibt – zumal gemäß § 1093 Abs. 2 BGB auch die weitere Nutzung durch die Familie gewährleistet bleibe. Für eine einschränkende Auslegung bestehe folglich keine Veranlassung. § 1365 BGB enthalte eine „formalisierte Regelung“, die nicht danach differenziere, ob ein Vermögensgegenstand der Zwangsvollstreckung unterliegt oder nicht.

Kommentar Rechtsentwicklung: Der BGH beendet den Meinungsstreit und schafft Rechtssicherheit. Darüber hinaus vermeidet er eine eher emotional angehauchte „Sonderbewertung“ im Interesse des „zu kurz gekommenen“ Ehegatten und bleibt stringent und in begrüßenswerter Weise bei seiner klaren Linie, dass ein Wohnungsrecht grundsätzlich einen Vermögenswert hat. Nur ausnahmsweise scheidet eine Bewertung als „Aktivposten“ aus; so z.B. wenn der Berechtigte dauerhaft in ein Pflegeheim umzieht und das Wohnungsrecht nur noch eine „Sperrfunktion“ entfaltet, vgl. BGH, 25.1.2012 – XII ZB 479/11 – Info M 2012, 501 (Wink).

Praxishinweis: Es ist stets eine Einzelfallbetrachtung des jeweiligen Wohnungsrechts (Wertermittlung insbesondere auch anhand der verbleibenden Lebenserwartung des Berechtigten)

erforderlich. Dieser Wert (zuzüglich Wert des sonstigen verbleibenden Vermögens) ist dann ins Verhältnis zum Wert des übertragenen (Grund-)Vermögens zu setzen, wobei das Zustimmungserfordernis bei „größeren Vermögen“ schon dann entfallen kann, wenn 10 % des Werts verbleiben, vgl. BGH, 13.3.1991 – XII ZR 79/90 – NJW 1991, 1739. Im Zweifel sollte der Ehegatte – so er dazu zu bewegen ist – besser unmittelbar in die Beurkundung einbezogen werden.



RA FAMuW Christoph Wink
Erhard & Maas, Schwelm
www.anwaltsteam.eu